

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Hailan Holdings Limited**

**海藍控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2278)

**截至2018年12月31日止年度之  
年度業績公告**

海藍控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年12月31日止年度(「報告期間」)的經審核綜合業績，連同截至2017年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表  
截至2018年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	3	1,410,474	2,005,308
銷售成本		(747,314)	(1,114,934)
<b>毛利</b>		<b>663,160</b>	<b>890,374</b>
其他收入	4	5,029	453
投資物業公平值變動		(21,407)	–
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動		6,694	–
按公平值計入損益的金融資產的 已變現收益淨額		36,694	–
銷售及分銷開支		(55,778)	(53,111)
其他應收款項信貸虧損撥備		(13,676)	–
向承包商支付的預付款撥備		(12,895)	–
行政開支		(68,576)	(48,480)
其他經營開支		–	(140)
<b>經營溢利</b>		<b>539,245</b>	<b>789,096</b>
財務收入		4,757	8,967
財務成本		–	(17,231)
<b>財務收入(成本)淨額</b>	5	<b>4,757</b>	<b>(8,264)</b>
除稅前溢利		544,002	780,832
所得稅開支	6	(362,923)	(521,320)
<b>年內溢利</b>	7	<b>181,079</b>	<b>259,512</b>

綜合損益及其他全面收益表(續)  
截至2018年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
附註		
其他全面收入(虧損)：		
或會於其後重新列入損益的項目：		
可供出售金融資產公平值變動，		
扣除稅項	-	1,749
將不會於其後列入損益的項目：		
換算財務報表為呈列貨幣的匯兌差額	<u>8,670</u>	<u>(15,232)</u>
除稅後年內其他全面收入(虧損)	<u>8,670</u>	<u>(13,483)</u>
年內全面收入總額	<u>189,749</u>	<u>246,029</u>
以下各項應佔年內溢利：		
本公司擁有人	<u>179,538</u>	251,181
非控股權益	<u>1,541</u>	8,331
	<u>181,079</u>	<u>259,512</u>
以下各項應佔年內全面收入總額：		
本公司擁有人	<u>188,208</u>	237,698
非控股權益	<u>1,541</u>	8,331
年內全面收入總額	<u>189,749</u>	<u>246,029</u>
年內本公司擁有人應佔之每股盈利 (以每股人民幣列示)		
一 基本及攤薄	9 <u>0.60</u>	<u>0.84</u>

綜合財務狀況表  
(以人民幣列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		42,058	45,587
投資物業		130,058	48,788
無形資產		504	660
貿易及其他應收款項	10	22,717	13,995
按公平值計入損益的金融資產	11	1,726	–
遞延稅項資產		198,484	140,935
		<u>395,547</u>	<u>249,965</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		2,428,600	2,328,981
持作銷售已落成物業		485,562	1,177,299
合約成本		14,117	–
貿易及其他應收款項	10	105,224	162,979
收購土地支付的訂金		13,760	–
即期稅項資產		27,127	127,516
可供出售金融資產		–	209,830
按公平值計入損益的金融資產	11	806,694	–
受限制現金		83,412	41,235
現金及現金等價物		683,197	896,833
		<u>4,647,693</u>	<u>4,944,673</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	1,205,485	1,991,832
合約負債		345,146	–
即期稅項負債		820,245	740,102
		<u>2,370,876</u>	<u>2,731,934</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,276,817</u>	<u>2,212,739</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,672,364</u>	<u>2,462,704</u>

綜合財務狀況表(續)  
(以人民幣列示)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>522,940</u>	<u>527,183</u>
資產淨值	<u>2,149,424</u>	<u>1,935,521</u>
資本及儲備		
股本	2,585	2,585
儲備	<u>1,808,672</u>	<u>1,603,986</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,811,257</u>	<u>1,606,571</u>
非控股權益	<u>338,167</u>	<u>328,950</u>
總權益	<u>2,149,424</u>	<u>1,935,521</u>

## 附註

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

### 1. 編製基準

該等綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露條文。

除投資物業及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產(誠如下文載列的會計政策所詮釋，按公平值計量)外，編製該等綜合財務報表所使用的計量基準為歷史成本慣例。

該等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明者外，所有數值均湊整至人民幣千元。

除採納附註2所詳述與本集團相關並由本年度起生效的新訂／經修訂香港財務報告準則外，該等綜合財務報表已按2017年綜合財務報表所採納的會計政策一致的基準編製。

### 2. 會計政策變動

本集團已首次應用以下與本集團相關的新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付交易之分類及計量
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易與預付代價
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入

#### **香港會計準則第40號(修訂本)：轉讓投資物業**

修訂本澄清，投資物業的轉入或轉出都必須存在用途變更。用途變更將涉及(a)評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義；及(b)用途已變更的支持證據。

採納修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

#### **香港財務報告準則第2號(修訂本)：以股份支付交易之分類及計量**

修訂本訂明(i)歸屬及非歸屬條件對現金結算以股份為基礎之付款計量的影響；(ii)因預扣稅責任具有淨額結算特徵的以股份為基礎之付款交易；及(iii)使交易類別由現金結算變更為以股本結算之以股份為基礎之付款條款及條件的修訂的會計處理規定。

採納修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

#### **香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號：外幣交易與預付代價**

該詮釋澄清，用於確定終止確認與預付代價有關的非貨幣性資產或非貨幣性負債，並初始確認相關資產、費用或收入(或其中一部分)時的即期匯率的交易日為實體初始確認由預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日期。

採納詮釋並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

#### **香港財務報告準則第9號：金融工具**

以下詞彙用於該等綜合財務報表：

- 按公平值計入損益：按公平值計入損益。
- 按公平值計入其他全面收益：按公平值計入其他全面收益。
- 指定按公平值計入其他全面收益：按公平值計入其他全面收益計量的股本工具。
- 強制按公平值計入其他全面收益：按公平值計入其他全面收益計量的債務工具。

香港財務報告準則第9號於2018年1月1日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。其引入金融資產及金融負債分類及計量、金融資產減值及對沖會計的新規定。

根據香港財務報告準則第9號的過渡性條文，比較資料尚未重列，而本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號至2018年1月1日(即初始應用日期)存在的金融工具，惟下文所述者除外：

- (a) 以下評估乃根據於初始應用日期存在之事實及情況作出：
- (i) 釐定持有金融資產之業務模式；
  - (ii) 指定按公平值計入其他全面收益之金融資產或金融負債，或指定按公平值計入其他全面收益之金融資產；及
  - (iii) 取消指定按公平值計入損益之金融資產或金融負債。
- 上述因而產生之分類應追溯應用。
- (b) 倘於初始應用日期釐定信貸風險自初始確認起有否大幅增加需耗費龐大人力物力，則按相等於於各報告日期直至終止確認金融工具之期限內預期信貸虧損之金額確認虧損撥備，惟該金融工具於報告日期具有低信貸風險則除外。
- (c) 就根據香港會計準則第39號按成本計量之股本工具投資而言，工具於初始應用日期按公平值計量。

根據香港會計準則第39號過往之儲備結餘及累計虧損與採納香港財務報告準則第9號後現行之賬面金額之間的差異直接於2018年1月1日之權益部份確認，概述如下：

	可供出售 金融資產 公平值 變動儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元
於2018年1月1日		
重新分類	(1,749)	1,749
減少	(1,749)	1,749



(i) 金融資產及金融負債之分類及計量

採納香港財務報告準則第9號對本集團金融負債的分類及計量並無重大影響。

下表載列根據香港會計準則第39號的原有計量類別及賬面金額與2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號本集團各類金融資產的新計量類別及賬面金額對賬。

於2018年1月1日

根據香港會計準則第39號的計量類別	根據香港會計	根據香港財務報告準則	
	準則第39號的 賬面金額 人民幣千元	第9號的計量類別及賬面金額 攤銷成本 人民幣千元	按公平值 計入損益 人民幣千元
<b>可供出售金融資產</b>			
理財產品(附註a)	209,830	–	209,830
<b>貸款及應收款項(附註b)</b>			
貿易及其他應收款項	70,497	70,497	–
受限制現金	41,235	41,235	–
現金及現金等價物	896,833	896,833	–
	<u>1,218,395</u>	<u>1,008,565</u>	<u>209,830</u>

(附註a) 於初始應用日期，先前分類為按公平值計量的可供出售金融資產的理財產品現時重新分類為按公平值計入損益的金融資產。由於現金流並非僅為本金及利息的付款，且並非股權投資，因此根據香港財務報告準則第9號並不符合分類為按攤銷成本計量的金融資產或強制按公平值計入其他全面收益的標準。於2018年1月1日的相關公平值收益人民幣1,749,000元由可供出售金融資產公平值變動儲備轉撥至2018年1月1日的累計虧損。

(附註b) 該等項目繼續按攤銷成本計量，乃由於在初始應用日期，本集團的業務模式為持有該等投資以收取合約現金流，而現金流僅為本金及未償還本金金額利息的付款。按該等金融資產的預期信貸虧損模型計量的減值並無任何重大財務影響。

(ii) 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以「預期信貸虧損」(「預期信貸虧損」)模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量金融資產的相關信貸風險，故確認預期信貸虧損的時間早於香港會計準則第39號的「已產生虧損」會計模式。

本集團對按攤銷成本計量的金融資產(包括受限制現金、現金及現金等價物及貿易及其他應收款項)應用新的預期信貸虧損模式。

## 香港財務報告準則第15號：客戶合約收入

香港財務報告準則第15號取代(其中包括)香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，該等準則分別訂明銷售貨品及提供服務所產生收益的確認及建築合約的入賬方法。該準則就收益確認及其範圍內的客戶合約的若干成本訂出全面的框架。該準則亦引入一系列緊密相關的披露規定，會導致實體需要向財務報表使用者提供關於其客戶合約所產生之收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定性的全面資料。

本集團已選擇採用累積效應過渡法，並於2018年1月1日(即首次應用日期)確認首次採納的累積影響作為權益部分期初結餘的調整。因此，未有就香港財務報告準則第15號的影響重列比較資料。

此外，本集團僅追溯應用香港財務報告準則第15號至於2018年1月1日根據其過渡性條文尚未完成之合約。

於2018年1月1日過渡至香港財務報告準則第15號對權益部分的影響概述如下：

	於2018年1月1日		
	累計虧損	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售佣金資本化	21,970	680	22,650
稅務影響(即期及遞延)	(5,492)	(170)	(5,662)
增加淨額	<u>16,478</u>	<u>510</u>	<u>16,988</u>

下表顯示倘未有採納香港財務報告準則第15號對截至2018年12月31日止年度根據香港財務報告準則第15號呈報的金額的影響：

	倘未有採納 香港財務報告 準則第15號 的呈報金額 人民幣千元	採納 香港財務 報告準則 第15號的影響 人民幣千元	根據香港 財務報告準則 第15號呈報 的金額 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>			
銷售及分銷開支	69,895	(14,117)	55,778
所得稅開支	366,452	(3,529)	362,923
<b>於2018年12月31日</b>			
合約成本	-	14,117	14,117
即期稅項負債	823,774	(3,529)	820,245
非控股權益	338,156	11	338,167

於採納香港財務報告準則第15號前，就本集團取得的銷售合約而產生的已付或應付銷售佣金而言，本集團於其產生時確認。然而，根據香港財務報告準則第15號，當有關佣金增加及可收回時，本集團須資本化有關佣金為取得合約的成本，惟應用香港財務報告準則第15號第94段的可行權宜方法時除外。已資本化的佣金於成本相關的特定現有及預計合約期於損益支銷，並計入「銷售及分銷開支」。

### 首次採納新訂／經修訂香港財務報告準則的影響

下表概述於2018年1月1日因首次採納上述所有新訂／經修訂香港財務報告準則的影響。

於2018年1月1日	先前	採納香港財務	採納香港財務	呈報金額 人民幣千元
	呈報金額 人民幣千元	報告準則 第9號的影響 人民幣千元	報告準則 第15號的影響 人民幣千元	
遞延稅項資產	140,935	-	(5,662)	135,273
合約成本	-	-	22,650	22,650
可供出售金融資產	209,830	(209,830)	-	-
按公平值計入損益的金融資產	-	209,830	-	209,830
合約負債	-	-	649,193	649,193
貿易及其他應付款項	1,991,832	-	(649,193)	1,342,639
儲備	1,785,860	(1,749)	-	1,784,111
累計虧損	(181,874)	1,749	16,478	(163,647)
本公司擁有人應佔權益總額	1,606,571	-	16,478	1,623,049
非控股權益	328,950	-	510	329,460

## 3. 收益及分部資料

### (a) 收益

本集團的主要業務是在中華人民共和國(「中國」)發展、銷售及租賃物業。

收益主要指來自銷售及租賃物業，並扣除營業稅及其他銷售相關稅項和扣減任何貿易折扣後的收入。

各主要收益類別金額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業銷售：		
—發展項目(不包括儋州一期)	1,322,881	1,805,604
—儋州一期	59,782	158,346
投資物業租賃收入：		
—發展項目(不包括儋州一期)	20,111	4,959
—儋州一期	1,505	-
投資物業轉移時之重估收益(虧損)：		
—發展項目(不包括儋州一期)	6,040	36,399
—儋州一期	(12)	-
顧問收入	167	-
	<u>1,410,474</u>	<u>2,005,308</u>

(i) 收益分拆

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他收益來源：		
投資物業租賃收入	21,616	4,959
投資物業轉移時之重估收益	6,028	36,399
於香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：		
收益確認的時間		
—於某一時間點	1,382,663	1,963,950
—於一段時間內	167	—
	<u>1,410,474</u>	<u>2,005,308</u>

計入年初合約負債中之人民幣645,094,000元已於截至2018年12月31日止年度確認為收益。

(b) 分部報告

業務分部

根據本集團的內部財務報告系統，本集團選擇業務分部資料作為本集團此等綜合財務報表的報告格式。

由於本集團的業務分部主要在中國海南省管理及營運，因此並無獨立呈列地區分部資料。本集團業務分部的主要市場為中國海南省。

就管理而言，本集團根據呈報項目組織成業務單位，並有如下兩個須予報告經營分部：

I. 發展項目(不包括儋州一期，但包括儋州二期)

本集團所有發展項目指在海南省進行的住宅物業單位的發展及銷售。

II. 儋州一期

儋州一期項目(「儋州一期」)指儋州雙聯房地產開發有限公司(「儋州雙聯」)在海南省開發的第一期住宅物業單位的發展及銷售。

本公司執行董事(即主要經營決策者)獨立監察各業務單位的經營業績，以就資源分配及表現評估作出決策。

所得稅按集體基準管理，並不分配至經營分部。

分部業績、資產及負債

分部資產及負債包括本集團所有資產及負債並由分部直接管理。

收益及開支乃參考該等分部所得銷售額及該等分部所產生之開支或另外因該等分部應佔資產之折舊或攤銷而產生之開支分配至可報告分部。

用於報告分部溢利之計算方法為「經調整EBIT」，即「未計利息及稅項前經調整盈利」，其中「利息」視為包括投資收入。為達至經調整EBIT，本集團之盈利乃對並未指定屬於個別分部之項目作出進一步調整。

截至2018年及2017年12月31日止年度有關本集團須予報告分部資料載列如下。

截至12月31日止年度	發展項目		儋州一期		總計	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
外部客戶收益	1,349,199	1,846,962	61,275	158,346	1,410,474	2,005,308
分部間收益	-	-	-	-	-	-
須予報告分部收益	<u>1,349,199</u>	<u>1,846,962</u>	<u>61,275</u>	<u>158,346</u>	<u>1,410,474</u>	<u>2,005,308</u>
須予報告分部毛利	652,607	869,350	10,553	21,024	663,160	890,374
須予報告分部溢利 (經調整EBIT)	<u>482,188</u>	<u>778,423</u>	<u>8,640</u>	<u>10,360</u>	<u>490,828</u>	<u>788,783</u>
於12月31日 須予報告分部資產	4,653,886	4,951,772	389,354	242,866	5,043,240	5,194,638
包括：						
現金及現金等價物	682,750	895,015	447	1,818	683,197	896,833
發展中物業	2,428,600	2,328,981	-	-	2,428,600	2,328,981
持作銷售已落成物業	388,326	979,559	97,236	197,740	485,562	1,177,299
須予報告分部負債	2,769,539	3,067,462	124,277	191,655	2,893,816	3,259,117
包括：						
貿易及其他應付款項	1,138,530	1,821,907	66,955	169,925	1,205,485	1,991,832
合約負債	345,146	-	-	-	345,146	-
其他分部資料						
折舊及攤銷	3,616	3,698	119	251	3,735	3,949
所得稅開支	372,265	511,877	(9,342)	9,443	362,923	521,320
向承包商支付的預付款 撥備	12,895	-	-	-	12,895	-
其他應收款項信貸 虧損撥備	4,459	-	9,217	-	13,676	-
投資物業的公平值變動 按公平值計入損益的金 融資產的公平值變動	21,407	-	-	-	21,407	-
按公平值計入損益的 金融資產的已變現 收益淨額	(36,694)	-	-	-	(36,694)	-
添置物業、廠房及設備 轉至投資物業	63	39	6	-	69	39
	98,585	42,188	4,092	-	102,677	42,188

## 主要客戶的資料

截至2018年及2017年12月31日止年度，概無向佔本集團收益10%或以上的單一客戶作出的銷售。

## 須予報告分部損益對賬

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
須予報告分部溢利(經調整EBIT)	490,828	788,783
對銷分部間溢利	<u>-</u>	<u>-</u>
產生自本集團外部客戶的須予報告分部溢利	490,828	788,783
其他收入	5,029	453
按公平值計入損益的金融資產的公平值變動	6,694	-
按公平值計入損益的金融資產產生的已變現收益淨額	36,694	-
其他經營開支	-	(140)
財務收入	4,757	8,967
財務成本	<u>-</u>	<u>(17,231)</u>
除稅前綜合溢利	<u><u>544,002</u></u>	<u><u>780,832</u></u>

## 4. 其他收入

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
匯兌收益	2,865	-
沒收已收取的客戶按金	1,500	403
沒收已收取的銷售代理按金	590	-
其他	<u>74</u>	<u>50</u>
	<u><u>5,029</u></u>	<u><u>453</u></u>

## 5. 財務收入(成本)淨額

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
財務收入		
銀行利息收入	<u>4,757</u>	<u>8,967</u>
財務成本		
貸款及借款利息開支	-	(20,354)
減：資本化利息開支	<u>-</u>	<u>3,123</u>
	<u>-</u>	<u>(17,231)</u>
財務收入(成本)淨額	<u><u>4,757</u></u>	<u><u>(8,264)</u></u>

## 6 所得稅開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	165,371	231,811
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	265,006	350,179
遞延所得稅	(67,454)	(60,670)
	<u>362,923</u>	<u>521,320</u>

本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。在英屬處女群島的集團成員公司乃根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

### 香港利得稅

由於本集團的實體於截至2018年及2017年12月31日止年度並無產生自或源於香港的應課稅溢利，故並無就該兩個年度的香港利得稅計提撥備。

### 企業所得稅

已就在中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25% (2017年：25%)的稅率作出企業所得稅撥備。

### 土地增值稅

土地增值稅以土地增值(即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%的累進稅率徵收。

## 7. 年內溢利

年內溢利已扣除／(計入)下列各項：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
總員工成本(包括董事薪酬)：		
— 薪金、工資及其他福利	7,985	12,695
— 以股份為基礎的付款交易	—	978
— 界定供款退休計劃供款	528	296
	<u>8,513</u>	<u>13,969</u>
物業、廠房及設備折舊	3,579	3,794
無形資產攤銷(計入行政開支)	156	155
核數師酬金	4,748	2,000
出售物業成本	747,314	1,114,934
其他應收款項的信貸虧損撥備	13,676	—
向承包商支付的預付款撥備	12,895	—
出售物業、廠房及設備的收益	(74)	(49)
撤銷出售物業、廠房及設備	8	—
有關土地及樓宇的經營租賃付款	213	11

## 8 股息

董事會並不建議派發截至2018年12月31日止年度之末期股息(2017年：無)。

## 9 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔本集團溢利人民幣179,538,000元(2017年：溢利人民幣251,181,000元)及普通股加權平均數300,000,000股(2017年：300,000,000股)計算。

於截至2018年及2017年12月31日止年度，並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 10 貿易及其他應收款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項—第三方(附註i)		
—非流動	22,717	13,995
—流動	<u>3,726</u>	<u>5,540</u>
	26,443	19,535
減：虧損撥備(附註10(a))	<u>(19)</u>	<u>(19)</u>
	<u>26,424</u>	<u>19,516</u>
其他應收款項—第三方	19,747	17,134
減：虧損撥備(附註10(b))	<u>(13,676)</u>	<u>—</u>
	<u>6,071</u>	<u>17,134</u>
應收關聯方款項(附註ii)	194	—
應收非控股股東款項(附註iii)	1,413	21,258
向承包商支付的預付款(附註iv)	4,746	27,877
社區設施按金	9,242	7,764
按公平值計入損益的金融資產／可供出售金融資產應收利息	6,914	4,825
建設社區設施所產生的開支(附註v)	30,004	30,004
預付公用費用	3,479	7,798
預付其他稅項	<u>39,454</u>	<u>40,798</u>
	<u>95,446</u>	<u>140,324</u>
總計	<u><u>127,941</u></u>	<u><u>176,974</u></u>
分類為：		
非流動資產	22,717	13,995
流動資產	<u>105,224</u>	<u>162,979</u>
	<u><u>127,941</u></u>	<u><u>176,974</u></u>



- (i) 貿易應收款項包括就銷售物業應收客戶的應收款及租金收入。銷售物業的所得款項乃根據相關買賣協議的條款以一次性付款或分期付款的方式作出。逾一年收回的應收款項將重新分類為長期應收款項。貿易應收款項的餘下結餘預期於一年內收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。就物業銷售而言，概無向客戶授出信貸期。
- (ii) 應收關聯方款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (iii) 應收非控股股東款項為無抵押、免息及須於要求時償還。該金額與儋州一期(根據非控股股東南京三龍水泥有限責任公司的指示營運)相關。
- (iv) 向承包商支付的預付款乃根據與建築承包商簽署的工程合約協定的付款條款作出，並就相關工程的完工進度轉撥至發展中物業。年內，向承包商支付的預付款撥備人民幣12,895,000元(2017年：無)經已確認，因承包商正處於清盤程序，且具備財政能力償還預付款的機會不大。
- (v) 有關金額為社區設施的建設費用，當物業的建設完成時可作扣減當地政府收取的社區設施基金或退款予本集團。

於2018年及2017年12月31日，貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。

**(a) 貿易應收款項虧損撥備**

於報告期末，貿易應收款項總額於其獲確認之發票日期的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年以內	23,719	18,989
1年以上但少於2年	2,178	4
2年以上但少於3年	4	169
3年以上	542	373
	<u>26,443</u>	<u>19,535</u>

於2018年及2017年12月31日，已逾期但未減值的貿易應收款項總額的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年以內	3,168	4,994
1年以上但少於2年	12	4
2年以上但少於3年	4	169
3年以上	542	373
	<u>3,726</u>	<u>5,540</u>
未逾期亦無減值	22,717	13,995
	<u>26,443</u>	<u>19,535</u>

管理層認為貿易應收款項的預期信貸虧損並不重大，因此年內概無確認重大虧損撥備，惟就管理層認為屬已減值信貸的應收一名客戶結餘作出人民幣19,000元的虧損撥備(2017年：人民幣19,000元)除外。於2018年12月31日，本集團並無就貿易應收款項持有任何抵押品(2017年：無)。

年內貿易應收款項的虧損撥備變動於下文概述。比較金額為根據香港會計準則第39號確認的減值虧損的虧損撥備。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日及12月31日	<u>19</u>	<u>19</u>

#### (b) 其他應收款項虧損撥備

其他應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	-	-
年內已確認虧損撥備	<u>13,676</u>	<u>-</u>
於12月31日	<u>13,676</u>	<u>-</u>

管理層認為其他應收款項的預期信貸虧損並不重大，因此年內概無確認重大虧損撥備，惟就管理層認為屬已減值信貸的應收對方結餘作出人民幣13,676,000元的虧損撥備(2017年：無)除外。於2018年12月31日，本集團並無就其他應收款項持有任何抵押品(2017年：無)。

## 11. 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括以下各項：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非上市證券：		
股本證券—香港境外	1,726	-
結構性存款—香港境外(附註a)	<u>806,694</u>	<u>-</u>
	<u>808,420</u>	<u>-</u>
分類為：		
非流動資產	1,726	-
流動資產	<u>806,694</u>	<u>-</u>
	<u>808,420</u>	<u>-</u>

- (a) 本集團持有中國的銀行發行的保本浮息結構性存款。由於本公司董事按公平值基準評估結構性存款的表現，故結構性存款於首次確認時列入按公平值計入損益的金融資產，因其現金流並非僅為本金及利息的付款。結構性存款的公平值參考近期市場交易釐定。

## 12 貿易及其他應付款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應付款項(附註i)		
— 第三方	339,730	374,306
— 關聯方	241,581	254,944
	<u>581,311</u>	<u>629,250</u>
應付關聯方款項	13,131	—
應付非控股股東款項	11,181	23,112
預收租賃收入(附註ii)	58,878	55,382
預收款	—	649,193
應計審計費用	5,009	1,250
應計薪金	2,002	4,208
其他應付款項及應計費用	25,511	16,962
暫收客戶款項(附註iv)	76,710	93,645
收取承包商投標按金	4,313	4,956
其他應付稅項	12,941	21,871
保證按金(附註iii)	414,498	492,003
	<u>624,174</u>	<u>1,362,582</u>
	<u><u>1,205,485</u></u>	<u><u>1,991,832</u></u>

### (i) 貿易應付款項

貿易應付款項主要指應付承包商款項。向承包商作出的付款根據進度及協定里程碑分期支付。本集團一般保留5%作為保留金。

於報告期末，貿易應付款項於其獲確認之日的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
3個月內	220,852	222,070
3個月以上但少於6個月	4,436	25,475
6個月以上但少於12個月	98,925	281,275
12個月以上	257,098	100,430
	<u>581,311</u>	<u>629,250</u>

### (ii) 預收租賃收入

預收租賃收入指收取租戶租賃停車場的一次性付款。該等金額於租賃期內按租賃收入於損益確認。於2018年12月31日，預期將於超過12個月後動用的預收租賃收入金額為人民幣55,861,000元(2017年：人民幣46,573,000元)。

### (iii) 保證按金

截至2018年12月31日止年度，本集團向銷售代理授予在某一期間內推銷若干已落成物業的專有權利，並已收取人民幣414,498,000元作為保證按金(2017年：人民幣492,003,000元)。保證按金為不計息，並根據代理協議所訂明將於達至銷售目標後或代理協議屆滿後退還予銷售代理。有關金額預期於12個月內結付。

### (iv) 暫收客戶款項

有關金額指就已落成物業處理物業所有權憑證的暫收客戶款項。有關結餘為不計息，並將於該等憑證備妥後向有關政府部門支付。

## 13. 或然負債／已發出擔保

### (a) 按揭融資擔保

本集團為若干銀行就本集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團有責任償還未償還按揭貸款，連同拖欠買家結欠銀行的任何應計利息及罰款。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款之日起，至銀行收到相關物業按揭以銀行為受益人的所需證明或買家結清按揭貸款之日(以較早者為準)止。

於報告期末，本集團就授予本集團物業買家的按揭融資而給予銀行的最高擔保金額如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
就授予本集團物業買家的按揭融資向銀行提供的擔保	<u>189,840</u>	<u>252,130</u>

董事認為，本集團不可能因該等擔保而蒙受損失，因為本集團於擔保期間可接管有關物業的所有權並出售該等物業，藉以收回本集團向銀行支付的任何款項。董事亦認為，倘買家拖欠銀行還款，相關物業的公平市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。另外，本集團自2017年起並未遭遇任何有關買方按揭付款的違約事件，董事認為買方付款違約的可能性微乎其微，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。

本集團尚未就該等擔保確認任何遞延收入，原因為董事認為其公平值甚低。

## (b) 土地使用權

### (i) 海口鳳凰水城二期

於2018年1月17日，本集團附屬公司海南南海翔龍房地產開發有限公司(「南海翔龍」)收到海口市人民政府有關沒收南海翔龍擁有的位於海口市濱海西路北側，總地盤面積約88,209.07平方米之土地(土地證號為海口市國用(2008)第001431號)(海口鳳凰水城二期(「二期」))的國有建設用地使用權的決定書(「海口決定書」)，原因為該宗土地未有按時開發建設。

根據海口市規劃局於2013年7月2日發出的通知，二期的規劃地盤面積由88,209.07平方米減少至61,761.00平方米，地積比率由0.5增加至0.78，藉此就被徵用土地向本集團作出補償，而土地使用權用途改為「旅遊」。本公司董事認為，因為政府規劃變更、海岸線保護政策變化、延遲辦理土地使用證之用地性質變更等情況，客觀上造成二期開發受阻，導致該土地未能按時開發建設。

本集團已於2018年6月15日向海口市中级人民法院(「海口法院」)就海口決定書正式提出行政訴訟申請。於2018年12月28日，海口法院就有關二期之行政訴訟作出其行政判決(「海口行政判決」)。海口法院裁定，本集團在對海口市人民政府提出之行政訴訟中勝訴，並駁回有關海口市人民政府無償收回海口項目土地使用權之海口決定書，原因為海口決定書並無充足證據作出且不符合適用法律。於2019年2月13日，南海翔龍收到海南省高級人民法院的上訴通知(「上訴通知」)，海口市人民政府已就海口行政判決提起上訴申請。於2019年3月4日，南海翔龍就上訴通知向海口法院提出抗辯。

本公司董事於諮詢本集團的外聘法律顧問後，認為本集團有合理理由證明海口行政判決仍然有效，且認為不大可能在報告期末存在無償交出土地的現有義務。概無就有關二期之土地使用權投資成本作出減值。本公司董事預期海南省高級人民法院就該訴訟的最終判決將於2019年下半年作出。倘海口市人民政府的上訴成功，本集團可能蒙受沒收損失約人民幣132.4百萬元，即於發展中物業確認的二期土地使用權賬面值。

(ii) 儋州鳳凰水城

本公司附屬公司儋州雙聯於2018年5月收到儋州市人民政府國有建設用地使用權決定書(「儋州決定書」)，該決定書顯示於2017年12月30日、2018年2月13日及2018年3月2日無償充公有關儋州雙聯物業發展項目儋州鳳凰水城(「儋州鳳凰水城」)位於白馬井鎮南片區濱海大道路段合共五宗土地(土地證號為儋國用(2010)第710、711、712、713及714號)，總地盤面積約385,395.83平方米(「該等土地」)，原因為該等土地未有按時開發建設。

董事會認為因為政府規劃調整原因及延遲辦理相關手續等情況，客觀上造成儋州鳳凰水城開發受阻，導致本集團無法按時進一步處理儋州鳳凰城的發展。

本集團已於2018年7月20日向海南省第二中級人民法院就儋州決定書正式提出行政訴訟申請(「儋州行政訴訟」)。於2018年12月14日，海南法院就該等土地之儋州行政訴訟作出其行政判決(「儋州行政判決」)。海南法院裁定，本集團在對儋州市人民政府提出之儋州行政訴訟中勝訴，並駁回有關總地盤面積約272,046.53平方米之三宗土地之儋州決定書，原因為(其中包括)儋州決定書之作出並無充足證據且與實際情況並不完全一致。然而，海南法院裁定，儋州市人民政府於有關地盤面積約113,349.30平方米之剩餘兩宗土地之儋州行政訴訟中勝訴。

於2018年12月25日，本集團對海南法院就總地盤面積約113,349.30平方米之上述五宗土地的兩宗土地之儋州行政判決提起上訴。此外，本集團自海南省高級人民法院收到日期為2019年2月15日之傳票，儋州市人民政府就總地盤面積約272,046.53平方米之三宗土地之儋州行政判決提起上訴。於2019年4月22日，海南省高級人民法院就儋州決定書出具行政判決，並裁定本集團在對儋州行政判決的上訴中勝訴，而儋州市人民政府在對儋州行政判決提出之上訴中敗訴，並撤銷儋州市人民政府就沒收該等土地出具的儋州決定書。海南省高級人民法院作出的行政判決為終審判決。

本集團正研究重新發展儋州鳳凰水城項目，並就儋州鳳凰水城項目取得必要的許可證／證書與當地政府磋商。

## 主席報告書

尊敬的股東：

本人謹代表海藍控股有限公司(「本公司」或「海藍控股」)，連同其附屬公司統稱「本集團」董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈截至2018年12月31日止年度(「報告期間」)之經審核財務業績。

回顧報告期間，在中國政府策略性調控房地產市場下，於海南省的房地產投資同比下降16.5%，銷售面積同比下降37.5%，銷售額同比下降23.2%。面對經營環境的阻力，海藍控股的業績亦無可避免受到衝擊。

報告期間，本集團合約銷售額達至人民幣1,179.0百萬元，較2017年減少45.5%。合約銷售建築面積(「建築面積」)約為42,017.1平方米，較去年減少約47.9%。銷售均價(「銷售均價」)每平方米約人民幣28,060.0元，按年上升約4.6%。

儘管我們對中國房地產業務的長遠發展持樂觀態度，但為分散業務風險，本集團一直在積極物色其他商機。我們欣然宣佈，於2018年10月底，本公司訂立股東協議以成立合營公司，主要於美國矽谷從事房地產投資及開發，此乃海藍控股開拓海外業務的重要里程碑。鑑於當前美國經濟繁榮發展、房地產行業較中國更穩定，以及對房地產開發商的需求仍然相對高企，成立合營公司將令本集團更順利進軍美國房地產行業，從而帶來新的長期收入來源。而矽谷作為美國經濟的重要引擎之一，匯聚了大量高科技行業人才，令當地成為美國房價最高地區之一，房地產市場龐大。

展望未來，相信環球經濟在中美貿易糾紛下仍將陰晴不定，而中國政府可能會貫徹房地產調控，為本集團的發展帶來阻力。然而，憑藉我們於中國海南省的優質資產、物業管理和建房執行的卓越往績，以及穩定的住房合約銷售收益，相信將支持本集團業務的持續增長。本集團將密切留意宏觀經濟環境及政策的變化，把握客戶需求、改善產品結構、實施去庫存，並加快項目周轉，以推動合約銷售增長。

為進一步推動本集團的發展，我們一直發掘不同的投資良機。除了擴大海外足跡，我們將盡力使業務多元化，放眼不同的新興行業板塊，包括與前沿科技、城市、人口、房地產行業息息相關的行業，如人工智能及高科技製造、健康及生物醫療、新興互聯網及通訊科技等，務求與本集團的核心房地產業務產生協同效應。

管理層已製定好未來發展藍圖，透過立足香港、深耕內地、拓展北美、佈局全球，推動本集團的業務發展更上一層樓，為股東締造最佳回報。

最後，本人謹代表董事會對全體員工的辛勤工作致以誠摯的感謝。同時，向廣大投資者、客戶及業務夥伴給予本集團的大力及持續支持表示由衷地感謝。

**周莉**  
主席

2019年9月18日



## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 整體表現

報告期間，本集團的收益及毛利分別約為人民幣1,410.5百萬元及人民幣663.2百萬元，分別較2017年減少約29.7%及25.5%。本公司權益股東應佔溢利約為人民幣179.5百萬元，而去年則錄得本公司權益股東應佔溢利約人民幣251.2百萬元。每股基本盈利為人民幣60分(2017年：人民幣84分)。

#### 表現摘要

	於12月31日		變動
	2018年	2017年	
合約銷售(人民幣百萬元) <sup>3</sup>	<b>1,179.0</b>	2,164.4	-45.5%
合約銷售建築面積(「建築面積」) (平方米) <sup>2,3</sup>	<b>42,017.1</b>	80,688.8	-47.9%
合約平均售價(「平均售價」) (人民幣/平方米) <sup>2,3</sup>	<b>28,060.0</b>	26,824.0	4.6%
收益 <sup>1</sup> (人民幣百萬元)	<b>1,410.5</b>	2,005.3	-29.7%
其中：物業銷售			
—已交付物業收益(人民幣百萬元) <sup>1</sup>	<b>1,382.7</b>	1,964.0	-29.6%
—已交付物業建築面積(平方米)	<b>49,288.9</b>	93,925.0	-47.5%
—已交付物業平均售價(人民幣/平方米)	<b>28,052.9</b>	20,910.0	34.2%
租賃收入(人民幣百萬元) <sup>1</sup>	<b>21.6</b>	5.0	332.0%
投資物業轉移時之重估收益(人民幣百萬元)	<b>6.0</b>	36.4	-83.5%
投資物業公平值變動虧損(人民幣百萬元)	<b>(21.4)</b>	—	100.0%
毛利(人民幣百萬元)	<b>663.2</b>	890.4	-25.5%
年度溢利			
—擁有人應佔(人民幣百萬元)	<b>179.5</b>	251.2	-28.5%
—非控股權益應佔(人民幣百萬元)	<b>1.5</b>	8.3	-81.9%
總資產(人民幣百萬元)	<b>5,043.2</b>	5,194.6	-2.9%
現金及銀行結餘(包括現金及現金等 價物，以及受限制現金)(人民幣百萬元)	<b>766.6</b>	938.1	-18.3%
股本總權益(人民幣百萬元)	<b>2,149.4</b>	1,935.5	11.1%
<b>主要財務比率</b>			
毛利率 <sup>4</sup>	<b>47.0%</b>	44.4%	2.6個百分點
淨債項權益率 <sup>5</sup>	<b>不適用</b>	不適用	不適用
資產負債率 <sup>6</sup>	<b>-</b>	-	不適用

附註：

1. 指扣除營業稅及其他銷售相關稅項後的收入金額。
2. 並無計及車位應佔的建築面積。
3. 根據儋州雙聯房地產開發有限公司(「儋州雙聯」)股東之間的協議，儋州雙聯其中一名股東繼續管理、發展及承擔和享有位於儋州的發展項目第一期(「儋州一期」)的風險及回報。儋州雙聯的收購已當作業務合併入賬，而儋州雙聯自收購日期起已全面併入本集團的合併財務報表。根據上述協議，由於本集團並無分享及承擔與儋州一期相關的任何風險及回報，因此儋州一期所產生的損益淨額、淨資產或負債，全部計入本集團合併損益及其他全面收益表內以及合併權益變動表內的非控股權益。就討論目的而言，本分析並未載入儋州一期合約銷售。
4. 毛利率： $\text{毛利} \div \text{收益} \times 100\%$
5. 淨債項權益率： $(\text{銀行及其他借款總額} - \text{現金及銀行結餘}) \div \text{總權益} \times 100\%$
6. 資產負債率： $\text{銀行及其他借款總額} \div \text{總權益} \times 100\%$

## 物業開發

### 合約銷售

於報告期間，本集團錄得合約銷售約人民幣1,179.0百萬元，較2017年度減少約45.5%。2018年合約銷售建築面積為42,017.1平方米，按年減少約47.9%。合約銷售平均售價為每平方米人民幣28,060.0元，同比增加約4.6%。

合約銷售及合約可售建築面積減少主要歸因於海南省對規劃建設的審批放緩及嚴格的限購限貸政策。於2018年4月，《中共海南省委辦公廳海南省人民政府辦公廳關於進一步穩定房地產市場的通知》明確，海南省在已出台限購政策的基礎上，實施全省限購。省住建廳對購房的限購、限貸、限制轉讓的相關要求作出進一步澄清，更有效地防範炒房炒地等投機行為的發生。

項目	截至12月31日止年度			
	2018年 合約 建築面積 平方米	合約銷售 人民幣 百萬元	2017年 合約 建築面積 平方米	合約銷售 人民幣 百萬元
三亞鳳凰水城左岸	20,893.2	727.3	53,981.6	1,984.8
三亞鳳凰水城南岸 一期及二期	7,723.9	293.1	454.9	19.4
海口鳳凰水城一期	4,345.3	98.8	—	—
儋州一期	9,054.7	59.8	26,252.3	160.2
	<b>42,017.1</b>	<b>1,179.0</b>	<b>80,688.8</b>	<b>2,164.4</b>

## 物業銷售收益

於報告期間，海南省全省限購等政策出台及同業競爭激烈，導致已交付的物業建築面積減少。由於報告期間多層公寓銷售而交付的物業的平均售價較2017年高，因此，物業銷售收益抵銷海南省全省限購等政策出台及市場競爭激烈的影響。物業銷售收益約為人民幣1,382.7百萬元，較2017年減少約29.6%，佔收益總額的98.0%，繼續成為本集團主要的收益來源及增長動力。

## 持作銷售已落成項目

報告期間，本集團並無登記任何新竣工物業。

## 持作未來發展項目及開發中物業

於2018年12月31日，本集團共有三個持作未來發展項目或項目分期，規劃總建築面積合計約為1.4百萬平方米(於2017年12月31日：1.4百萬平方米)

## 土地儲備

本集團於報告期間並無獲取新項目。

於2018年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為1.4百萬平方米，當中43%、53.4%及3.6%分別位於海南省三亞市、儋州市及海口市。

## 物業投資

### 租金收入

本集團於報告期間的租金收入約為人民幣21.6百萬元，此乃來自租賃位於三亞鳳凰水城左岸的服務式公寓及車位及位於儋州一期的店鋪。

### 投資物業

於2018年12月31日，本集團投資物業為本集團就持作租賃的車位。於2018年12月31日，投資物業的賬面值約為人民幣130.1百萬元，較2017年上升約166.6%，主要由於公平值合共約為人民幣102.7百萬元(2017年：約人民幣42.2百萬元)的若干發展中物業及持作銷售物業已轉移至投資物業。

## 財務回顧

### (一) 收益

本集團的收益主要來自物業開發及物業投資的收益。報告期間，本集團的收益約為人民幣1,410.5百萬元，較2017年減少約29.7%，主要是因為海南省的開發項目規劃建設審批放緩，以及受限於海南省購買物業新政策影響所致。

### (二) 銷售成本及毛利率

本集團銷售成本及毛利分別約人民幣747.3百萬元及人民幣663.2百萬元，較2017年減少約32.9%及25.5%，主要由於已交付總建築面積減少所致。

毛利率由44.4%增加至47.0%乃主要由於報告期間已交付的海口鳳凰水城一期物業為毛利率較高的項目所致。

### (三) 銷售及分銷開支以及行政開支

本集團於報告期間銷售及分銷開支約為人民幣55.8百萬元(2017年：約人民幣53.1百萬元)，主要由於本公司為推動銷售增長，與物業代理簽署獨家及承諾代理協議，提供更高的佣金比例，導致佣金開支增加。

行政開支增加41.5%至人民幣68.6百萬元，主要由於核數師酬金以及法律訴訟的法律及專業開支增加所致。

#### (四) 財務收入(成本)淨額

本集團於報告期間的財務收入淨額約為人民幣4.8百萬元，而2017年則錄得財務成本淨額約人民幣8.3百萬元。於2018年，財務收入主要因銀行存款額下降導致利息收入下降，而本集團2018年度沒有融資成本乃由於2017年悉數償還外部貸款及借款所致。

#### (五) 所得稅開支

本集團的所得稅開支減少30.4%至約人民幣362.9百萬元。其中現時企業所得稅開支減少28.7%至報告期間約人民幣165.3百萬元，土地增值稅減少24.3%至約人民幣265.0百萬元。即期企業所得稅開支減少主要是由於稅前利潤減少(扣除土地增值稅費用後)，而土地增值稅減少則由於銷售物業減少而導致。

#### (六) 本公司擁有人應佔溢利

於報告期間，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣179.5百萬元，較2017年減少約28.5%，乃主要由於銷售物業較2018年減少所致。

#### (七) 流動資金及財務資源

於2018年12月31日，本集團資產總值約為人民幣5,043.2百萬元(2017年：約人民幣5,194.6百萬元)，其中流動資產約為人民幣4,647.7百萬元(2017年：約人民幣4,944.7百萬元)。負債總額約為人民幣2,893.8百萬元(2017年：約人民幣3,259.1百萬元)，其中非流動負債約為人民幣522.9百萬元(2017年：約人民幣527.2百萬元)。總權益約為人民幣2,149.4百萬元(2017年：約人民幣1,935.5百萬元)。本公司擁有人應佔總權益為人民幣1,811.3百萬元(2017年：約人民幣1,606.6百萬元)。

於2018年12月31日，本集團現金及銀行結餘(包括受限制現金)約為人民幣766.6百萬元(2017年：約人民幣938.1百萬元)。本集團於2018年12月31日及2017年12月31日均無借款。

#### (八) 承擔

於2018年12月31日，本集團尚未償還但未於綜合財務報表撥備的資本承擔約為人民幣828.9百萬元(2017年：約人民幣51.5百萬元)。

## (九) 或然負債

### 按揭融資擔保

於2018年12月31日，本集團已就本集團物業買家獲授的按揭貸款向銀行提供約人民幣189.8百萬元(2017年：約人民幣252.1百萬元)的擔保(「擔保」)。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團有責任償還未償還按揭貸款，連同拖欠買家結欠銀行的應計利息及罰款。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款之日起，至銀行收到相關物業按揭以銀行為受益人的所需證明或買家結清按揭貸款之日(以較早者為準)止。

董事認為，本集團不可能因擔保而蒙受損失，因為本集團於相關期間可接管有關物業的所有權並出售該等物業，藉以收回本集團向銀行支付的款項。董事亦認為，倘買家拖欠銀行還款，相關物業的公平市值足以彌補本集團所擔保的未償還按揭貸款。

本集團尚未就擔保確認遞延收入，原因為董事認為其公平值甚低。

## (十) 法律訴訟

### 海口鳳凰水城二期

於2018年1月17日，本集團附屬公司南海翔龍收到海口市人民政府有關無償沒收南海翔龍擁有的位於海口市濱海西路北側，總地盤面積約88,209.07平方米之土地(土地證號為海口市國用(2008)第001431號)(海口鳳凰水城二期(「二期」)的國有建設用地使用權的決定書(「海口決定書」)，原因為該宗土地未有按時開發建設。

茲提述本公司日期為2016年6月30日的招股章程(「招股章程」)「業務—房地產發展項目詳情—海口」一節，就二期而言，根據海口市規劃局於2013年7月2日發出的通知，二期的規劃地盤面積由88,209.07平方米減少至61,761.00平方米，地積比率由0.5增加至0.78，藉此就被徵用土地向本集團作出補償，而土地使用權用途改為「旅遊」。於本公告日期，政府仍未釐定二期的估值及補償方案且本集團未就二期收到更新的土地使用權證，導致本集團未能進一步開發二期。

然而，海口決定書認為，根據閒置土地處置辦法及海南省閒置土地認定與處置規定，由於該宗土地未能根據原定時程表開發建設並已延期超過兩年，該土地已屬閒置並將沒收該宗土地使用權。南海翔龍有權於接獲海口決定書60日內向海南省人民政府申請行政覆議或六個月內向海口市的中級人民法院提起行政訴訟。

本集團認為，海口市人民政府作出的沒收土地使用權的海口決定書所依據的事由與二期實際情況不完全相符。本集團認為，政府規劃及海岸線保護政策變化以及延遲更新土地使用證，客觀上造成二期開發受阻，導致該宗土地未能按時開發建設。且政府將二期與海口鳳凰水城一期地塊(已完工、驗收及備案)分做兩宗獨立土地而認定閒置情況，與二期實際情況不符。

本集團亦已繼續與海口市規劃局討論，表明有意在規劃局批准其設計規劃後開發二期。於本公告日期，董事認為，本集團有合理理由質疑海口決定書，因而，經考慮所有現有證據後，不大可能在本年度末存在無償交出土地的現有義務。本集團已於2018年6月15日向海口市的中級人民法院(「海口法院」)就海口決定書正式提出行政訴訟(「行政訴訟」)申請。於2018年12月28日，海口法院就有關二期之行政訴訟作出其行政判決。海口法院裁定，本集團在對海口市人民政府提出之行政訴訟中勝訴，並駁回有關海口市人民政府無償收回海口項目土地使用權之海口決定書，原因為(其中包括)海口決定書並非基於充足證據作出且不符合適用法律。

於2019年2月13日，南海翔龍收到來自海口法院的上訴通知，通知南海翔龍海口市人民政府已就海口法院於2018年12月28日有關二期之行政訴訟作出之行政判決提起上訴申請。

因此，本集團概無就海口決定書作出減值撥備。倘海口市人民政府成功強制執行海口決定書，本集團於本年度可能蒙受沒收損失約人民幣132.4百萬元，即於發展中物業確認的二期賬面值。有關海口決定書的詳情，請參閱本公司日期分別為2018年1月25日、2018年1月31日、2018年6月26日、2019年1月9日及2019年2月26日的公告。

## 儋州鳳凰水城

本集團附屬公司儋州雙聯房地產開發有限公司(「**儋州雙聯**」)於2018年5月領取儋州市人民政府國有建設用地使用權決定書(「**儋州決定書**」)，該決定書顯示於2017年12月30日、2018年2月13日及2018年3月2日無償收回儋州雙聯開發的儋州鳳凰水城位於白馬井鎮南片區濱海大道路段的五宗土地(土地證號為：儋國用(2010)第710、711、712、713及714號)，總地盤面積約385,395.83平方米(「**該等土地**」)，原因為該等土地未有按時開發建設。

茲提述招股章程「業務—房地產發展項目詳情—儋州」一節，儋州鳳凰水城所佔的總地盤面積約為399,657.2平方米，而預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售建築面積)約為704,312.8平方米。於本公告日期，有關政府部門尚未批出有關規劃及建設工程許可證，導致本集團未能進一步處理儋州鳳凰水城的發展。

然而儋州決定書認為，根據閒置土地處置辦法及海南省閒置土地認定與處置規定，由於該等土地未能根據原定時程表開發建設並已延期超過兩年，該等土地已屬閒置並將無償收回該等土地使用權。儋州雙聯有權於接獲儋州決定書60日內向海南省人民政府申請行政覆議或於六個月內向海南省第二中級人民法院(「**海南法院**」)提起行政訴訟。

董事會認為，儋州市人民政府做出的上述無償收回土地使用權的儋州決定書所認定的事由與儋州鳳凰水城實際情況不完全相符。董事會認為因為政府規劃變動原因及延遲辦理相關手續等情況，客觀上造成儋州鳳凰水城開發受阻，導致該等土地未能按時開發建設。

本集團已於2018年7月20日向海南法院就儋州決定書正式提出行政訴訟且案件已於2018年7月24日獲受理。



於2018年12月25日，本集團對海南法院就總地盤面積約113,349.30平方米之上述五宗土地的兩宗土地之行政判決提起上訴。此外，本公司自海南省高級人民法院收到日期為2019年2月15日之傳票，儋州市人民政府就總地盤面積約272,046.53平方米之其他三宗土地之行政判決提起上訴。

於2019年4月22日，海南省高級人民法院就決定書出具行政判決，內容有關收回該等土地。海南省高級人民法院裁定本集團在對海南法院作出的行政判決提出的上訴中勝訴，並撤銷儋州市人民政府就收回該等出具的決定書。海南省高級人民法院作出之行政判決為終審判決。

有關儋州決定書的詳情，請參閱本公司日期分別為2018年5月11日、2018年7月24日、2018年12月21日、2019年2月26日及2019年4月26日的公告。

#### *董事會確認及將採取的措施*

董事會望提請本公司股東及潛在投資者注意有關決定書的行政訴訟。

訴訟仍在審理。本公司管理層認為，本公司不大可能在報告期間末無償交出相關土地使用權。然而，本公司審核委員會(「**審核委員會**」)目前無法評估訴訟對本公司報告期間或隨後期間財務業績的影響。董事會高度關注訴訟的進展。

董事會將持續監督及評估有關訴訟對本公司的影響，如有任何進展，將於必要時另行刊發公告以知會本公司投資者。根據法律訴訟的進展，預期審核委員會可能建議管理層於報告期間末撥出有關土地使用權撥備。

## 重大收購及出售事項及重大投資

於2018年4月9日，本公司已從永隆資產管理有限公司(「**WLAM**」)全部贖回永隆泓策基金，這筆贖回所得款項為7,964,648.27美元，虧損為802.79美元。於2018年4月17日，本公司亦已從**WLAM**贖回全權委託投資管理組合，這筆贖回金額23,981,418.43美元，收益為85,065.43美元。所有以上贖回的款項總額為31.95百萬美元(相當於約250百萬港元)，已於2018年4月17日轉入本公司的籌款賬戶。有關詳情，請參閱本公司日期為2018年4月18日的公告。

於2018年10月30日，本公司與韓郁容女士(「**韓女士**」)及黃衡先生(「**黃先生**」)訂立股東協議，據此各方同意於美利堅合眾國(「**美國**」)成立一間合營公司(「**合營公司**」)，以主要於美國從事房地產投資及開發。本公司、韓女士與黃先生(「**合營訂約方**」)作出的出資(「**出資**」)總額為10,000,000美元，其中本公司以現金出資58%(相當於5,800,000美元)、韓女士將以現金出資40%(相當於4,000,000美元)及黃先生將以現金出資2%(相當於200,000美元)。於成立合營公司完成後，合營公司由本公司、韓女士及黃先生分別擁有58%、40%、2%。合營公司成為本公司的附屬公司，業績併入本集團的財務報表。有關詳情，請參閱本公司日期為2018年10月30日的公告。

除本公告所披露者外，於報告期間並無其他重大收購事項、出售事項及重大投資。

## 資產負債率

本集團於2018年12月31日及2017年12月31日均無借貸，故於該等日期的資產負債率並不適用。

## 重大投資的未來計劃

倘本集團認為適當，將會繼續投資物業開發項目及收購中國、香港及美國的合適地塊。預期內部資源及銀行借款將足以滿足必要的資金需求。除本公告所披露者外，於本公告日期，本集團並無任何未來重大投資計劃。

## 僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，如計及儋州一期，本集團有25名僱員(於2017年12月31日：24名僱員)。本集團於報告期間產生僱員成本約人民幣8.5百萬元，且已全數確認為開支。僱員薪酬一般包括薪金及績效獎金。根據適用的中國法律及法規，本集團參與由省市政府舉辦的各種僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金、醫療、婦產、工傷及失業福利計劃。

## 負債資產比率

於2018年12月31日，負債資產比率(按總債務除以總權益計算)為無(2017年：無)。

## 資產抵押

於2018年12月31日，本集團概無抵押資產，惟就發展中物業抵押的受限制現金約人民幣45.8百萬元(2017年：無)除外。

## 外幣風險

本集團主要於中國經營業務。本集團的功能貨幣及本集團計值及結算其絕大部分交易所用的貨幣均為人民幣。人民幣貶值將影響本集團向本公司中國境外的股東派付任何股息的價值。本集團目前並無進行計劃或有意管控外匯匯率風險的任何對沖活動。

## 末期股息

董事會不建議向本公司股東派發報告期間的任何股息(2017年：無)。

## 所得款項用途

上市所得款項淨額約為249百萬港元。於本公告日期，上市所得款項淨額的使用情況如下：

	根據實際 所得款項 總額減估計 上市開支 調整所得 款項用途 百萬港元	所得款項 用途變動 百萬港元	所得款項 的使用情況 百萬港元	未動用金額 百萬港元
撥付三亞鳳凰水城南岸二期 開發資金	224.1	(224.1)	-	-
營運資金及其他一般企業用途	24.9	-	(16.4)	8.5
撥付香港及美國物業發展資金	-	224.1	(43.9)	180.2
	<u>249.0</u>	<u>-</u>	<u>(60.3)</u>	<u>188.7</u>
總計	<u>249.0</u>	<u>-</u>	<u>(60.3)</u>	<u>188.7</u>

由於三亞鳳凰水城南岸二期仍處於申請建設工程規劃許可證的初期階段，故所得款項用途尚未用於開發該項目。本公司預期銷售本公司物業的所得款項將可為三亞鳳凰水城南岸二期的開發提供足夠的現金流。本公司已將所得款項用途變更為(包括)對香港及美國物業發展的投資，以及本集團的一般營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月3日的公告。

倘海口決定書及儋州決定書得以解決，董事會將繼續謹慎落實本集團既定策略，專注旅遊地區高端品質物業的開發，以卓越的發展商姿態，用時代發展的眼光，拓展香港及美國的物業市場版圖。物業項目開發可以通過銷售上述物業所得款項撥付資金。

董事會認為，擴大所得款項淨額用途將加強財務資源分配及令本集團業務更多元化，從而進一步提高本公司的收益，增加本集團的收入來源，並為本公司及全體股東謀取更好的投資回報。

於本公告日期，所得款項淨額約188.7百萬港元尚未動用。

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於2019年10月31日(星期四)舉行，股東週年大會通告將以香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時候刊發及寄發。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由2019年10月28日(星期一)至2019年10月31日(星期四)(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，本公司股東須最遲於2019年10月25日(星期五)下午4時30分前，將所有過戶文件連同相關股票交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 企業管治常規守則

本公司致力維持高水準企業管治，以確保本公司管理層的職業操守並維護全體股東的利益。本公司深諳股東對於企業管治透明度及問責的重要性，而董事會認為，良好的企業管治能為股東創造最大利益。

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其本身企業管治守則。

於報告期間，本公司一直遵守企業管治守則所載的守則條文，惟下文企業管治守則第A.2.1條守則條文的偏離情況除外。

根據上市規則附錄十四所載的企業管治守則第A.2.1條守則條文，主席與行政總裁的職能應有所區分且不應由同一人士出任。根據本集團目前的組織架構，行政總裁的職能由周莉女士擔任。董事會認為，由周莉女士兼任主席及行政總裁職務有利於確保本集團的領導貫徹一致，並可使本集團的戰略規劃更有效力及效率。

根據此項安排，董事會亦相信，權力與權責之間的平衡不會受到影響，而現時之董事會由經驗豐富及能幹的人士組成，當中有一三分之一以上為獨立非執行董事，確保有足夠的權力與權責制衡。因此，董事會認為，於有關情況下偏離企業管治守則守則第A.2.1條守則條文為適當。

## **董事就財務報表的責任**

董事知悉其編製本集團的財務報表的責任。財會部門受本公司之首席財務官監督，而在該部門協助下，董事確保本集團財務報表之編製符合有關法定要求及適用之會計準則。董事亦確保適時刊發本集團之財務報表。

## **中審眾環(香港)會計師事務所有限公司的工作範疇**

本集團核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(「中審眾環」)同意於初步業績公佈所載本集團截至2018年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及有關附註之數字與本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表草擬本所載金額相符。中審眾環就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證工作準則而進行之核證委聘，因此中審眾環並不對初步業績公告作出任何保證。

## **遵守董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其本身有關董事證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其於報告期間一直遵守標準守則。

## **購入、出售或贖回本公司上市證券**

於報告期間，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 報告期後重大事項

### (i) 重續工程施工合作框架協議

招股章程所披露由本公司、三亞鳳凰新城、三亞鳳凰水韻、海南南海翔龍、儋州雙聯與南京惠智(統稱為「**相關訂約方**」)訂立日期為2016年4月8日的框架工程施工服務協議(「**工程施工合作框架協議**」)已於2018年12月31日到期。

於2019年1月25日，工程施工合作框架協議的相關訂約方已同意於到期後透過與相關訂約方訂立的新工程施工合作框架協議(「**2019年重續框架協議**」)按照工程施工合作框架協議類似條款及／或涵蓋類似服務範圍繼續工程施工合作框架協議項下之安排，以延長自2019年1月1日起至2021年12月31日止三個財政年度的工程施工合作框架協議。2019年重續框架協議已於2019年4月29日的股東特別大會上獲批准。

有關2019年重續框架協議的更多詳情，請參閱本公司日期分別為2019年1月25日、2019年2月20日及2019年3月13日的公告，以及本公司日期為2019年3月26日的通函。

### (ii) 成立附屬公司

(a) 於2019年4月24日，本公司於2019年在中國註冊成立的間接全資附屬公司南京海藍置業有限公司(「**南京海藍**」)與廣州瑞豐房地產開發有限公司(「**廣州瑞豐**」)訂立合作協議A(「**合作協議A**」)，據此，雙方同意於中國成立合營公司(「**公司A**」)，主要於中國從事房地產開發。

根據合作協議A，南京海藍將於2019年以股東貸款形式向公司A墊付最多人民幣500百萬元，年利率為12%，惟視乎公司A的資金需求而定。公司A主要於中國從事房地產投資、開發及管理。根據合作協議A之條款，公司A之註冊資本為人民幣50百萬元。南京海藍將出資人民幣27,500,000元，佔公司A註冊資本的55%，而廣州瑞豐將出資人民幣22,500,000元，佔公司A註冊資本的45%。

- (b) 於2019年4月24日，南京海藍亦與周小俊(「周先生」)訂立另一份合作協議B(「合作協議B」)，據此，雙方同意於中國成立合營公司(「公司B」)，主要於中國從事房地產開發。

根據合作協議B，南京海藍將基於公司B的資金需求而於2019年以股東貸款形式向公司B墊付最多人民幣500百萬元，年利率為12%。公司B主要於中國從事房地產投資、開發及管理。根據合作協議B之條款，公司B之註冊資本為人民幣50百萬元。南京海藍將出資人民幣32,500,000元，佔公司B註冊資本的65%，而周先生將出資人民幣17,500,000元，佔公司B註冊資本的35%。

有關合作協議A及合作協議B的更多詳情，請參閱本公司日期為2019年4月24日的公告。

### (iii) 收購中國湛江的土地使用權

於2019年6月28日，本公司於2019在中國註冊成立的間接非全資附屬公司廣州海藍房地產開發有限公司(「廣州海藍」)與湛江市公共資源交易中心訂立確認書(「確認書」)，以確認廣州海藍已成功在拍賣上投得該土地(位於中國廣東省湛江市遂溪縣遂城鎮迎賓大道濱河新區路段西南側)的土地使用權，代價為人民幣357,390,000元。

由於在拍賣上成功中標，廣州海藍於2019年7月9日與遂溪縣自然資源局訂立國有建設用地使用權出讓合同。

有關更多詳情，請參閱本公司日期分別為2019年7月5日及2019年9月2日的公告。

### (iv) 向聯營公司提供股東貸款

於2019年7月15日，南京海藍與深圳奧藍置業有限公司(「深圳奧藍」)訂立股東貸款協議(「股東貸款協議」)，深圳奧藍為一家於中國成立的有限公司，由奧園集團(梅州)有限公司(「奧園梅州」)擁有51%權益，而奧園梅州為一家於中國成立的有限公司，由南京海藍擁有49%權益。中國奧園集團股份有限公司的間接全資附屬公司奧園梅州為一家根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，前者的股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：3883)。



深圳奧藍僅從事持有梅州市奧創置業有限公司(一間於中國成立的有限公司，僅從事開發一塊位於廣州市梅州市梅江區的土地)的50%股權。

根據股東貸款協議，南京海藍(作為貸款人)同意向深圳奧藍提供股東貸款最高人民幣150.0百萬元(相當於約169.9百萬港元)，年利率為12%。於2019年7月15日作出本金額約為人民幣66.1百萬元(相當於約74.9百萬港元)的首次提款，而根據股東貸款協議已提取但尚未償還的金額並無固定還款期。

股東貸款協議的詳情載於本公司日期為2019年7月16日的公告。

#### (v) 資產抵押

於2019年6月5日，三亞鳳凰新城將其若干發展中物業抵押予交通銀行股份有限公司海南分行，以擔保有抵押定期貸款融資(「融資」)人民幣300,000,000元。海南南海翔龍為融資的擔保人。

除於本公告披露者外，於報告期後並無發生影響本集團之重大事項。

#### 充足的公眾持股量

根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於報告期間，本公司一直維持上市規則規定的充足公眾持股量。

#### 審核委員會及審閱財務報表

本集團於報告期間的年度業績已經審核委員會審閱及批准。審核委員會已根據上市規則第3.21條成立，其書面職權範圍遵循企業管治守則第C.3條所載之指引，旨在透過審閱及監督財務報告、風險管理及內部控制系統，協助董事會履行其審計職責，審閱財務資料並考慮有關外聘核數師及彼等委任的事宜。審核委員會由三名獨立非執行董事趙國慶博士(主席)、李勇先生及鄂俊宇先生組成。審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團所採納之會計準則及慣例。

## 於聯交所網站及本公司網站刊登截至2018年12月31日止年度的年度業績及年度報告

本年度業績公告可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hailanholdings.com)查閱。報告期間的年度報告(載有上市規則規定的全部資料)將於適時寄發予股東，並於以上網站刊登。

### 核數師變動及復牌進度

茲提述本公司日期分別為2019年1月11日、2019年6月17日及2019年9月6日的公告，內容有關(其中包括)核數師變動及復牌進度(統稱「該等公告」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

於日期為2019年6月17日有關核數師變動的廣告內，致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)已辭任本公司核數師，自2019年6月14日起生效，而中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(「中審眾環」)已於2019年6月21日獲委任為本公司新任核數師。於致同致本公司日期為2019年6月14日的呈辭函內，由於本公司尚未向致同提供尚未完成的材料／資料(「未完結事宜」)藉以繼續進行年度審核，因此，致同將需額外時間完成年度審核，亦將產生額外審核費用。鑒於本公司與致同未能就審核時間表及致同將收取的額外審核費用達成共識，致同已辭任核數師職務。

下文載列本公司為解決未完結事宜所採取的行動以及審核委員會對如何妥善解決未完結事宜意見：

本公司已與前核數師畢馬威會計師事務所進行溝通，以獲取有關本公司部分過往成本分攤的計算方法的額外資料，並提供予中審眾環作審核用途。

審核委員會認為，由於中審眾環並無就未完結事宜識別任何重大發現，因此未完結事宜已得到妥善解決。

本公司一直積極採取一切必要行動確保遵守聯交所復牌指引，以便本公司股份在聯交所恢復買賣。

## 繼續暫停買賣

應本公司的要求，本公司股份已自2019年4月1日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將維持暫停買賣直至另行通知為止。

## 致謝

本人謹此就董事、本集團高級管理層及全體僱員於過去一年的辛勤工作及奉獻向彼等致以誠摯感謝。彼等卓越表現及貢獻對於可持續地壯大本集團至關重要。同時，本人亦謹此感謝我們的股東及持份者對我們的持續支持及信心。

承董事會命  
海藍控股有限公司  
主席  
周莉

香港，2019年9月18日

於本公告日期，執行董事為周莉女士、范文燦女士、陳祥先生及陳詩諭女士；非執行董事為姚宇女士；及獨立非執行董事為李勇先生、鄂俊宇先生及趙國慶博士。